

Boliglånsrapporten

Rapport 1 - 2023



1. Viktigste utviklingstrekk

Oppsummering

Norges Bank kom med en enkel renteheving i desember, men har hittil holdt seg i ro i 2023. Markedet forventer nå at Norges Bank igjen kommer på banen i mars og at det kommer totalt tre rentehevinger i 2023. Det vil i så fall bety en gjennomsnittlig boliglånsrente på rundt 5 % mot slutten av året.

Cirka 90 % av Norges Banks totale renteøkninger har hittil blitt videreført til boliglånskundene. Snittrenten er nå kommet opp i 4,3 % - en økning på 2,5 %-poeng siden rentehevingene, som har vært på 2,75 % startet.

Estimert lønnsomhet for boliglånsvirksomheten er svakt økende ettersom innskuddsmarginer demmer opp for fortsatt lav boliglånsmargin sett mot Nibor. Når boliglånsrentene tar igjen etterslepet på Nibor og innskuddsmarginene fortsetter å øke, vil ROE av boliglånsvirksomheten styrkes ytterligere.

Vi ser ellers flere interessante utviklingstrekk:

▪ Gjeldsvekst

Vekst for utlån flatet ut på 4,4 % (12 mnd) i slutten av fjerde kvartal som er det laveste nivået siden SSBs tidsserier begynte i 1996.

▪ Markedsandeler

De nasjonale forretningsbankene har i 2022 tapt over ett prosentpoeng i markedsandeler til sparebanker og digitalbanker. På tross av aggressiv prising i fagforeningsmarkedet er både Nordea og Danske Bank på vikende front. Med noen få unntak tar faktisk de fleste sparebankene på standardmetode fortsatt markedsandeler på tross av høyere priser på boliglån.

▪ Listepriiser

Det skiller ca. 1 %-poeng på listepriiser mot ordinære boliglånskunder mellom Norges største bank og Norges billigste bank. Fagforeningstilbudene er nå igjen omtrent likt priset mot ordinære kunder etter at enkelte av foreningsbankene drøydte siste renteøkning til midten av februar. Digitalbankene holder ofte igjen et par basispunkter på hver renteheving mens de etablerte bankene stort sett følger opp med hele renteøkningen.

▪ Prisdifferensiering

Det prisdifferensieres fortsatt meget lite mellom ulike LTV-klasser. Alder og lånestørrelse er de viktigste differensieringskriteriene for segmentprising for bankene. Dette forsterker konklusjonen om at det først og fremst er i det unge segmentet, som ofte har større lån, at konkurransen foregår. DNB øker stadig fokuset mot de unge både gjennom prising og kommunikasjon.

▪ Besparelser

Justerer man for perioden med varslingsfrist kan over 80 % av boliglånskundene spare på å flytte boliglånet til en bank med bedre rente. Kunder med lav belåningsgrad (<60%) kan nå i snitt spare nesten 0,5 %-poeng.

▪ Lønnsomhet

Utlånsmarginen øker nå raskt igjen etter et kraftig midlertidig fall ettersom Nibor ligger i forkant av rentehevingene. Lønnsomheten er stigende både for IRB- og standardbankene på grunn av økte innskuddsmarginer.

1. Viktigste utviklingstrekk

Renteendringer

De fleste bankene kommuniserte også denne gangen renteøkningen mandagen etter Norges Banks rentemøte i desember. De mindre sparebankene kommer omtrent en uke senere. Digitalbanker og medlemskapstilbudene blir ofte kommunisert og effektuert senere.

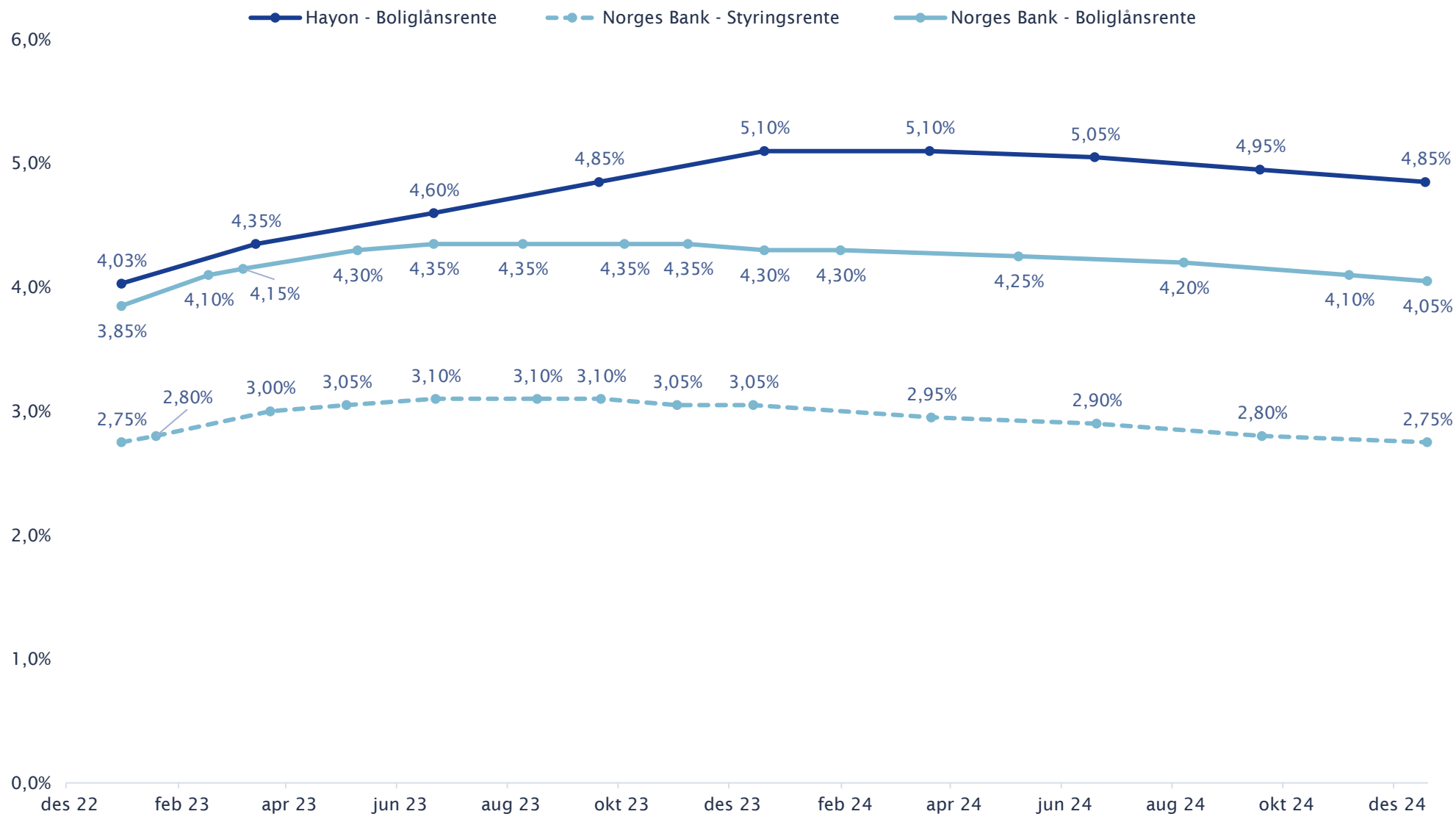
Kommuniserte renteøkninger Q4



1. Viktigste utviklingstrekk

Norges Banks renteprognose sammenliknet med hva markedet forventer

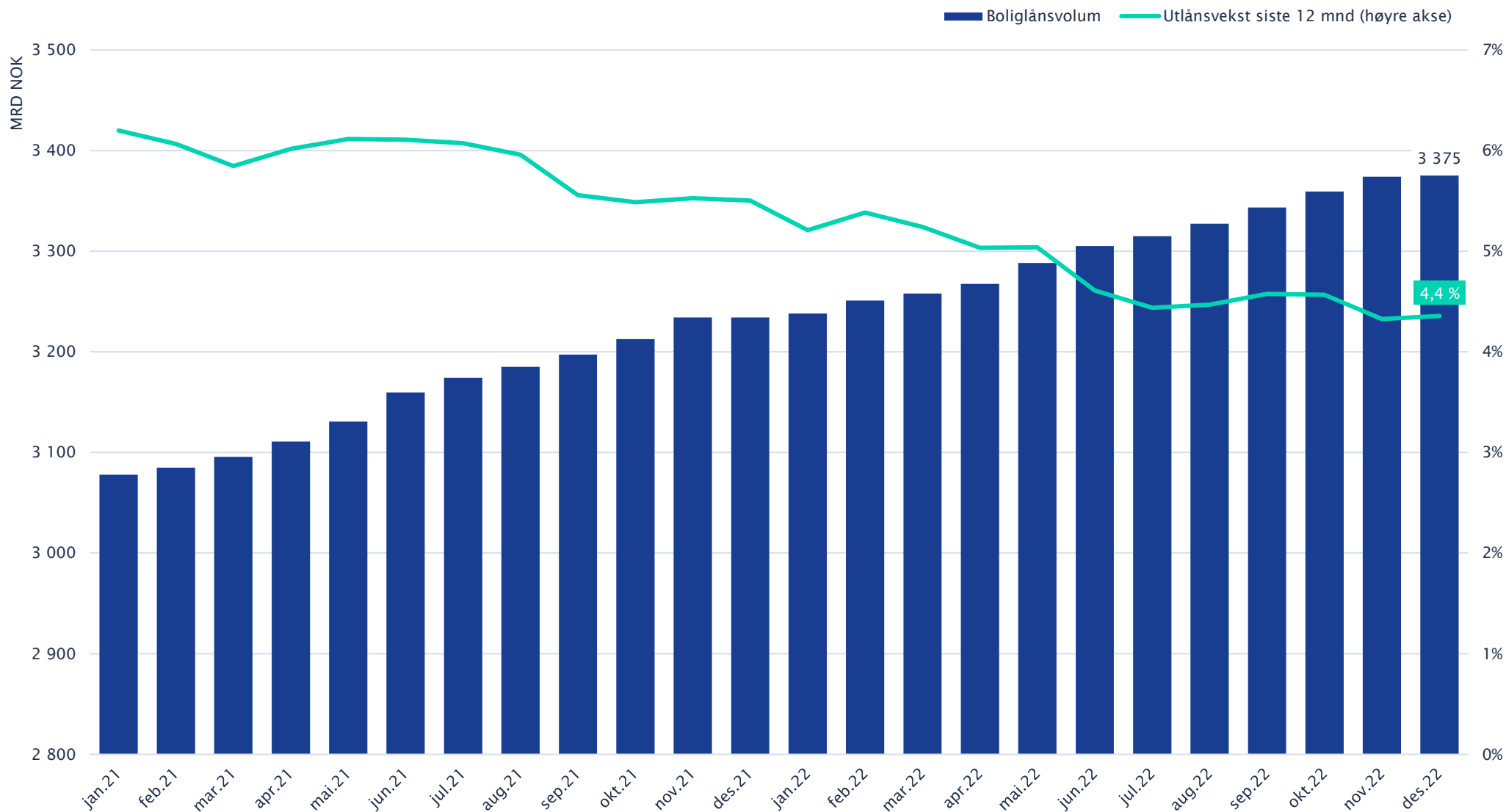
Norges Bank kommer antakeligvis til å oppjustere sine prognoser i mars pga av høyere inflasjonsforventninger. Markedet priser nå inn en rentetopp i slutten av 2023 som vil tilsa en boliglånsrente rundt 5 %. Norges Banks forventninger til forskjellen mellom styringsrenten og boliglånsrenten er gjennomgående for lav i prognosene i forhold til faktisk prising i markedet.



1. Viktigste utviklingstrekk

Boliglånsvolum

Nominell utlånsvekst faller svakt videre i 4. kvartal. Trenden i utlånsvekst har nesten vært nesten lineært svakt fallende over de to siste årene.



1. Viktigste utviklingstrekk

Markedsandeler

De nasjonale forretningsbankene har i 2022 tapt over ett prosentpoeng i markedsandeler til sparebanker og digitalbanker. På tross av aggressiv prising i fagforeningsmarkedet er både Nordea og Danske Bank på vikende front. Med noen få unntak tar faktisk de fleste sparebankene på standardmetode fortsatt markedsandeler.

Markedsandeler boliglån¹

Pr. 31.12.2022

	Markedssnitt	Vekst				
		2022Q4	2021	2020	2019	2018
DNB Bank ²	24,2% ▼ 0,51 %-poeng vs. Q4 2021	2.2%	2.7%	4.3%	3.2%	3.6%
Nordea ³	9,7% ▼ 0,21	2.1%	4.4%	6.0%	8.7%	5.4%
Danske Bank	5,7% ▼ 0,39	-2.3%	7.4%	10.8%	16.1%	16.0%
Sparebanken Vest	4,8% ▲ 0,14	7.5%	13.2%	9.5%	5.0%	6.3%
SpareBank1 SR	4,6% ▲ 0,07	5.9%	6.8%	8.8%	4.1%	3.1%
Handelsbanken	4,1% ▼ 0,02	3.9%	6.4%	4.9%		
SpareBank1 SMN	4,0% ▲ 0,10	7.1%	6.6%	7.4%	6.4%	9.7%
SpareBank 1 Østlandet	3,8% ▲ 0,07	6.5%	7.1%	9.3%	6.1%	7.6%
Sbanken	2,7% ▲ 0,20	12.7%	1.9%	4.2%	2.6%	9.7%
SpareBank 1 Nord-Norge	2,4% ▼ 0,10	0.1%	-4.3%	2.8%	4.7%	8.2%
Sparebanken Sør	2,4% ▲ 0,01	4.8%	6.7%	7.4%	4.1%	5.6%
SpareBank 1 Sørøst Norge ⁴	2,4% ▲ 0,39	24.6%	6.4%	7.6%	5.9%	8.0%
Nordea Direct ⁵	1,4% ▼ 0,18	-7.8%	7.2%	21.0%	5.2%	9.2%
Sparebanken Møre	1,6% ▲ 0,05	7.6%	9.0%	4.5%	4.8%	6.6%
Storebrand Bank	1,4% ▲ 0,23	24.3%	22.5%	9.8%	6.1%	5.8%
Sparebanken Sogn og Fjordane	1,3% ▲ 0,05	8.1%	5.9%	6.8%	5.8%	7.2%
BN Bank	1,0% ▲ 0,06	11.1%	13.8%	8.7%	7.9%	6.2%
Sparebanken Øst	0,9% ▼ 0,09	-5.3%	15.8%	6.3%	-4.7%	14.2%
KLP banken	0,7% ▲ 0,01	5.5%	7.3%	12.0%	8.9%	
SB1-alliansen	21,2% ▲ 0,28	5.7%	6.4%	7.0%	5.6%	7.2%
Eika	9,6% ▲ 0,59	11.2%	4.9%	5.1%	6.1%	7.2%

1. Viktigste utviklingstrekk

Boliglånsrenter

I slutten av februar er gjennomsnittlig boliglånsrente kommet opp i 4,3 %. Da hadde de fleste bankene gjennomført den siste renteøkningen. Det gir en økning på 2,5 %-poeng siden renteøkningene startet. Med en total renteøkning i styringsrenten på 2,75 %-poeng betyr det at boliglånskundene i snitt har «sluppet unna» en renteøkning på 0,25 %-poeng.



Hayon snittrente feb 2023:

4,26 %

+0,23 %-poeng
vs. des 2022

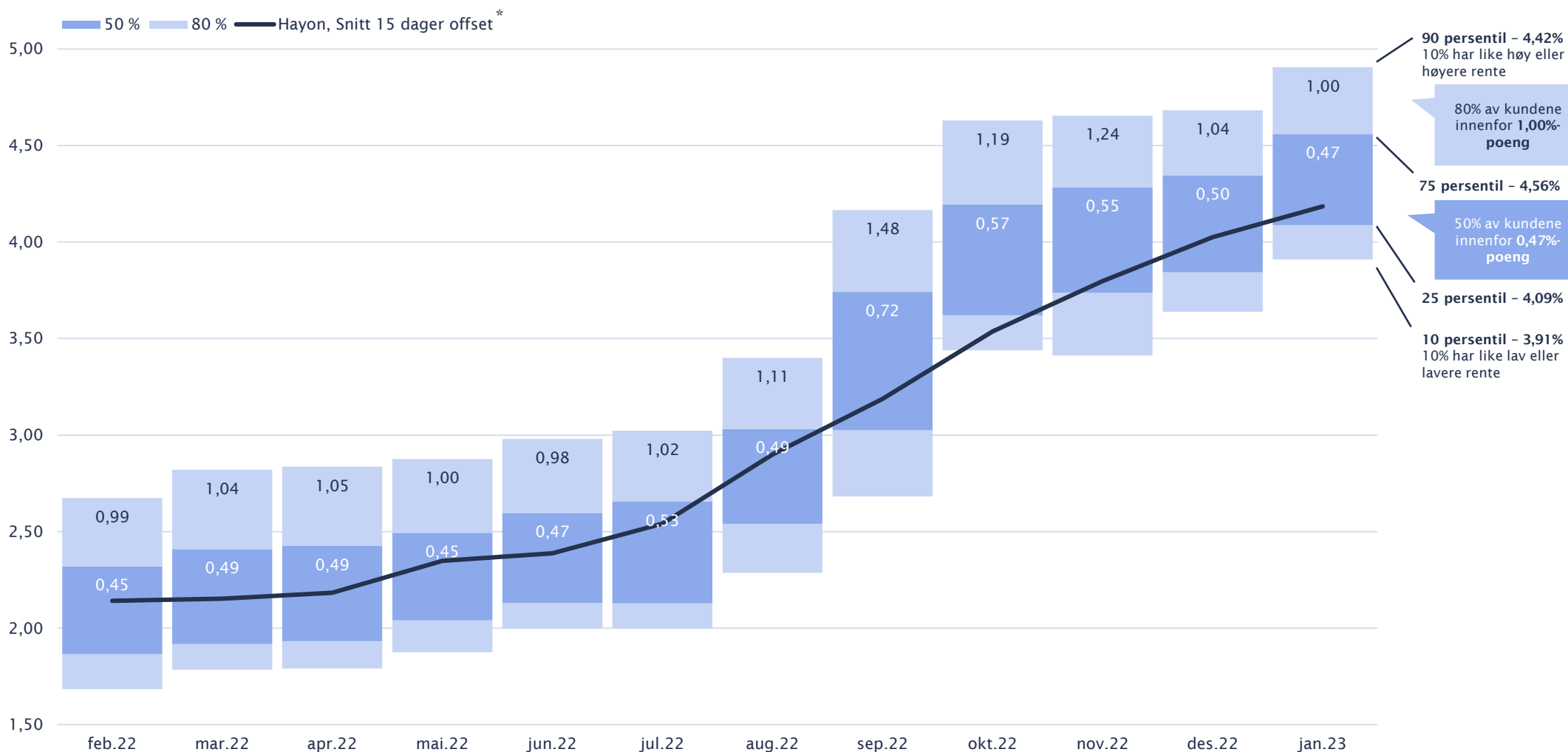
+2,12 %-poeng
vs. feb 2022

1. Viktigste utviklingstrekk

Rentefordeling

Årsaken til den kraftige økningen i renteforskjeller i høst skyldtes effektuerte rentehevinger midt i observasjonsperiodene med noen observasjoner før renteheving og andre etter. I januar var dette bildet mer stabilt og forskjellen mellom de med dårligst og best rente ligger igjen rundt 1 %-poeng. Halvparten av kundene ligger innenfor et intervall på ca. 0,5 %-poeng

Utvikling renter siste 12 måneder



1. Viktigste utviklingstrekk

Listepriser

Per 26. februar hadde alle bankene justert sine listepriser, også digitalbankene som først endrer listeprisene når hevingen også blir effektivt. Digitalbankene holder igjen noen få basispunkter i forhold til rentehevingen til Norges Bank mens de fleste andre bankene gjennomfører hele økningen.

Topp 30 listepriser

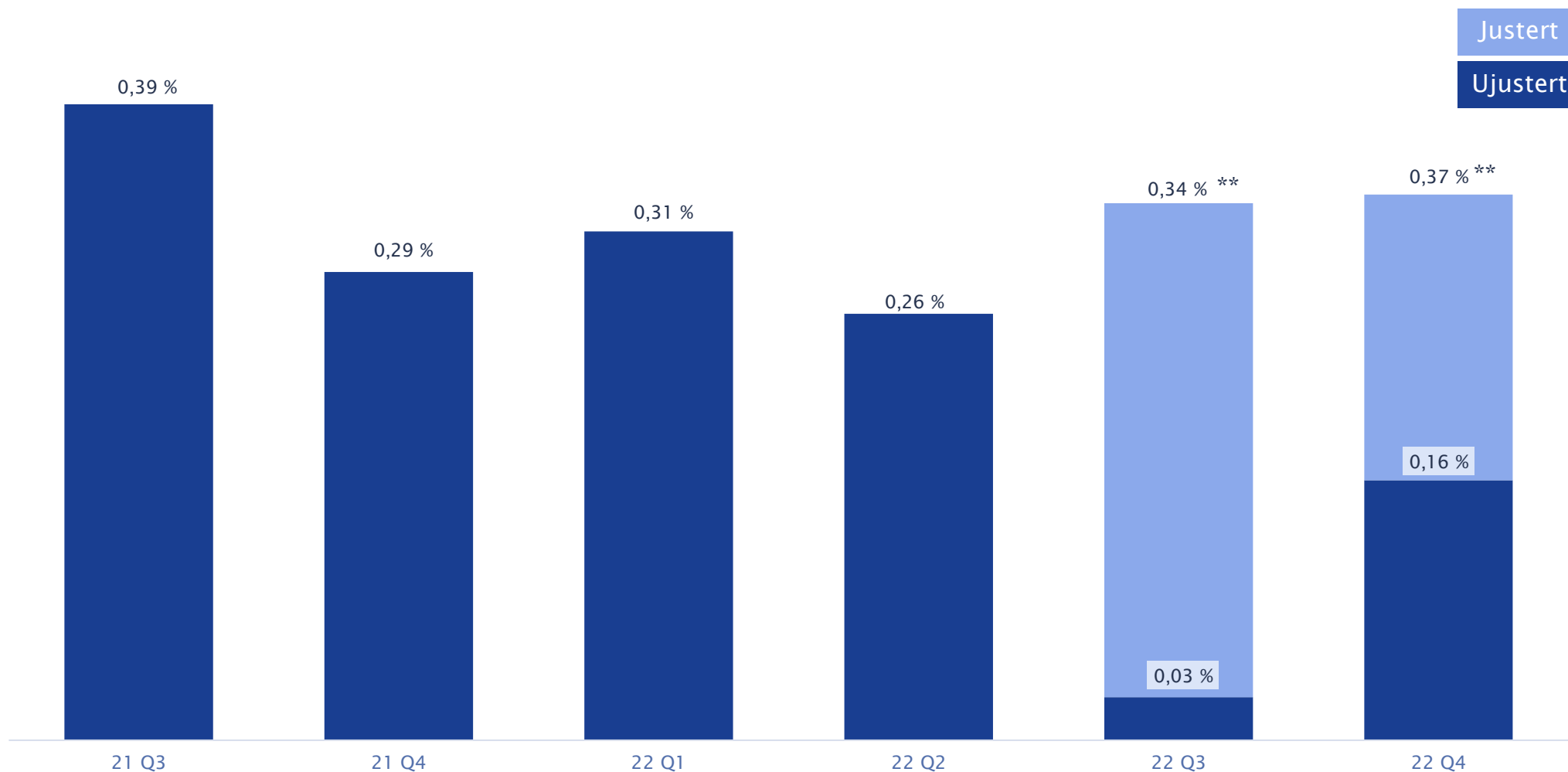
3 mnok, 65% LTV, 45 år, uten krav om medlemskap, effektivt. Per 26.02.2023

		Renteendring vs. 26.nov.22 (%-poeng)	Endring plassering vs. 26.nov.22
Bulder (Sparebanken Vest)	4,08%	0,46	
Himla Banktjenester (Fana Sparebank)	4,09%	0,49	-2
NORDirekte (Skagerakk Sparebank)	4,10%	0,47	-2
Sbanken ASA	4,15%	0,25	-3
Nybygger.no (Sparebanken Øst)	4,17%	0,51	-1
Landkreditt Bank AS	4,23%	0,26	-2
DinBANK.no(Sparebanken Øst)	4,26%	0,26	
KLP Banken AS	4,43%	0,21	-3
Totens Sparebank	4,44%	0,26	0
Valdres Sparebank	4,48%	0,26	0
OBOS-banken AS	4,57%	0,06	-19
Orkla Sparebank	4,59%	0,26	-1
SpareBank 1 Ringerike Hadeland	4,59%	0,26	-1
Jernbanepersonalets Bank og Forsikring	4,60%	0,21	-5
NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE	4,64%	0,26	-1
Sparebanken Sør	4,64%	0,26	-1
Soknedal Sparebank	4,65%	0,26	-3
Sparebanken Øst	4,65%	0,26	-1
Storebrand Bank ASA	4,68%	0,26	-3
Hegra Sparebank	4,69%	0,26	-3
SpareBank 1 SR-Bank	4,69%	0,26	-3
Sandnes Sparebank	4,70%	0,26	-3
BN Bank ASA	4,74%	0,26	-3
SpareBank 1 Sørøst-Norge	4,74%	0,26	-3
SpareBank 1 Hallingdal Valdres	4,75%	0,26	-3
Valle Sparebank	4,75%	0,26	-3
SpareBank 1 SMN	4,76%	0,11	-15
Fana Sparebank	4,79%	0,26	-3
SpareBank 1 Gudbrandsdal	4,79%	0,16	-9
SpareBank 1 Østlandet	4,79%	0,26	-3

1. Viktigste utviklingstrekk

Potensielle besparelser*

Avtagende besparelser etter rentehevingene startet. Dette skyldes at boliglånskunder kan spare mindre i varslingstiden etter renteøkning. Listepreisen mot nye kunder økes som regel seks uker før effektivering mot eksisterende kunder. Justerer man for denne effekten ligger potensielle besparelser i 4Q22 høyere enn tidligere.

Gjennomsnittlig potensiell besparelse per kvartal, alle brukere

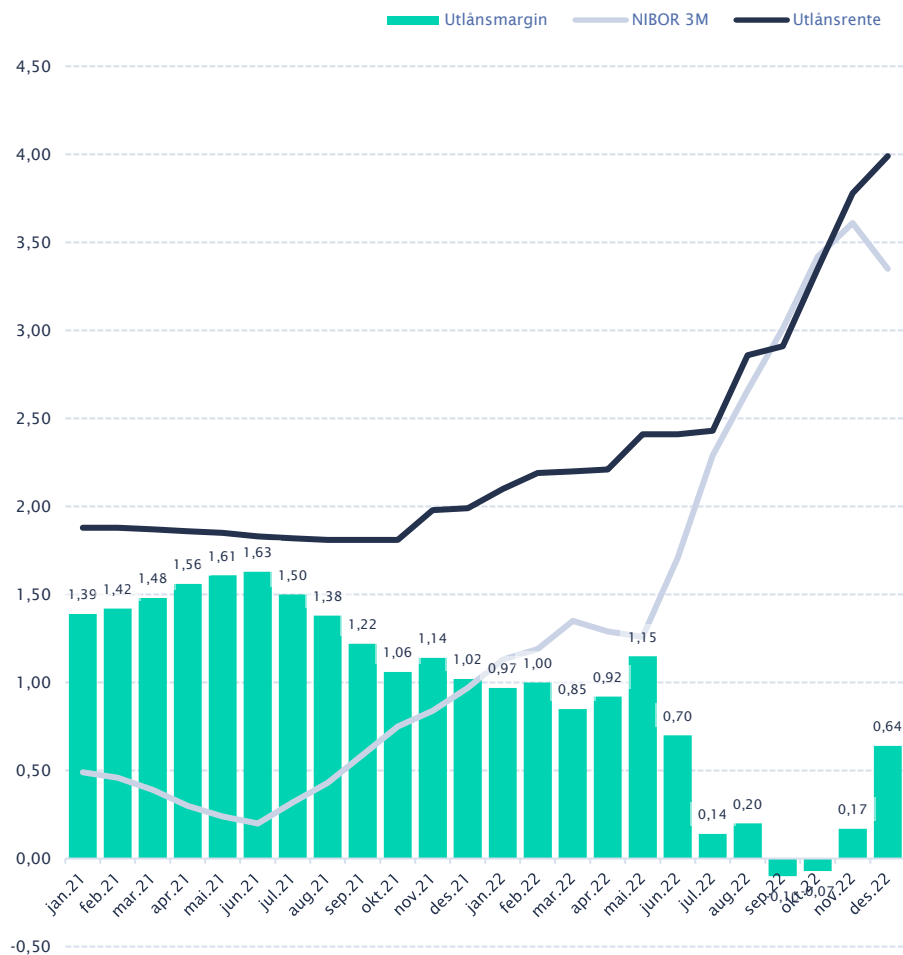
1. Viktigste utviklingstrekk

Lønnsomhet – Utlånsmargin og Egenkapitalavkastning

Utlånsmarginen økte mot slutten av 4Q22 både som følge av lavere Nibor og effektuerte renteøkninger på boliglån. I modellen for beregning av ROE på boliglån legger vi inn kundeinnskudd som en andel av finansieringen. Økte innskuddsmarginer og mer «normaliserte» utlånsmarginer vil bidra til å styrke estimert ROE fremover.

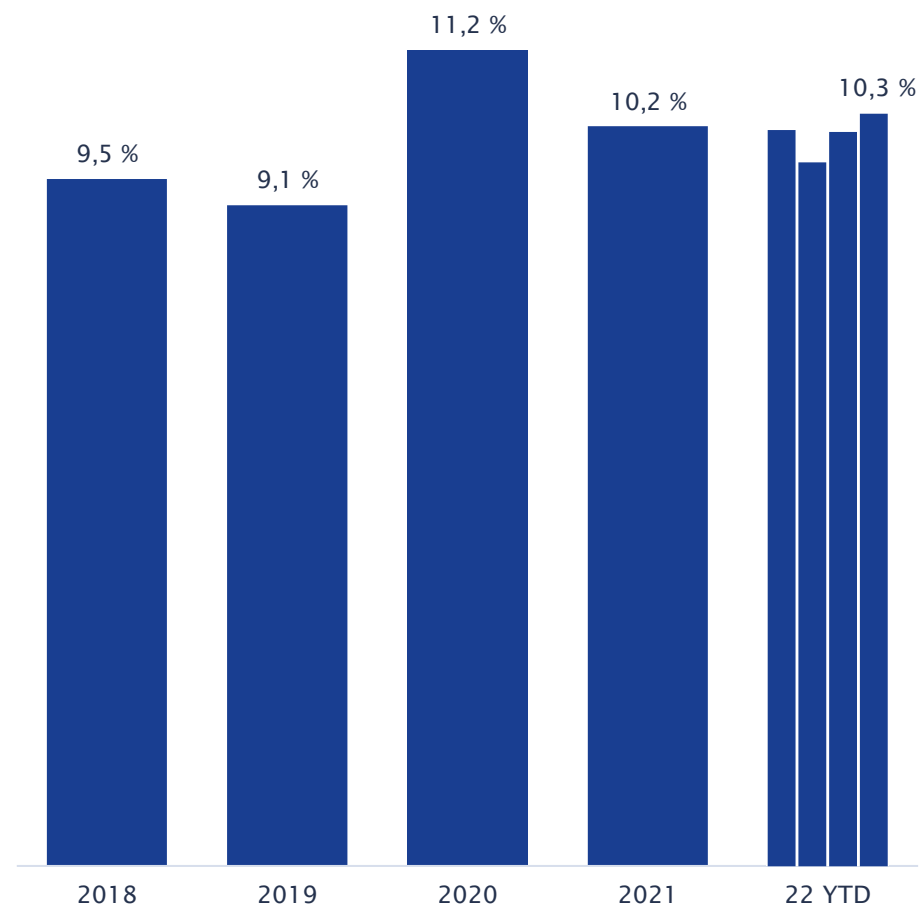
Utlånsmargin

Utlånsrente for husholdninger m/pant i bolig vs. Nibor 3M



Estimert ROE (Return on Equity)

For boliglånsvirksomheten til norske banker



4. Data og metode

Data og metode (1/2)

Renter og listepriiser

Boliglånsrenter brukt i rapporten er enten faktiske observasjoner eller listepriiser. Sistnevnte vil alltid være beskrevet som «listepriiser», og der det kun brukes betegnelsen «rente» så menes faktiske renter. Alle renter brukt i rapporten er effektive om ikke annet er tydelig merket.

Faktiske renter er i all hovedsak basert på data fra Hayon Analytics' tjeneste «Renteradar». Hayon Analytics boliglånsdata, slik som renter, lånestørrelser, gebyrer, lengde og annet, er for ca. 60 % av observasjonene verifisert data. For de resterende ca. 40% av brukerne er data oppgitt av brukeren selv, og så automatisk kontrollert opp mot kjente parametere for å sikre datakvalitet. Data på boligverdier, som brukes i blant annet beregning av belåningsgrad, er enten automatisk estimert av Virdi.no eller oppgitt av brukerne selv.

Tjenesten er i sterk vekst, har allerede over 90 000 registrerte brukere med over 15 000 månedlige innlogginger. Hayon Analytics' estimerte snittrente ligger veldig tett opp mot offisielle SSB-tall, som også benyttes i enkelte grafer.

Dersom en tabell eller graf ikke er merket med tidsperioder så vil alle mål basere seg på følgende:

- Månedlig data er gjennomsnittet for kalendermåneden
- Tetthetsfunksjoner er beregnet med data fra siste to kalendermåneder i kvartalet
- Oppsummerende matriser for faktiske boliglånsrenter er beregnet med data fra siste kalendermåned i kvartalet
- Alle listepriiser baserer seg på dato for ferdigstillelse av rapporten, og er i så måte et øyeblikksbilde og ikke et snitt for en periode slik som for faktiske boliglånsrenter.

Fordeling/tetthetsfunksjoner

Sannsynlighetsfordeling og tilhørende tetthetsfunksjon av boliglånsrenter, eller kredittpåslag for boliglånsrenter, har blitt valgt gjennom både en kvalitativ analyse av den faktiske fordelingen, samt en iterativ prosess der man minimerer summen absolutte residual. Av nærmere 80 forskjellige distribusjoner er det gamma- og log-normal distribusjon som gir det beste resultatet. Det er sistnevnte som har blitt brukt i denne analysen alle steder man ser ordene «tetthet» eller «density» brukt. Derimot, månedlig tidsserie med tilhørende persentiler baserer seg på den faktiske historiske fordelingen for hele den gitte måneden.

Gruppering av banker

I rapporten grupperer vi bankene på hvilken metode som brukes for risikovekting (IRB/Standard), samt følgende kategorier:

Regional		Nasjonal		Digital		Lokal
Boligkreditt.no	SpareBank 1 SR-Bank	Danske Bank	DNB (USBL)	BN Bank	Nordea Direct (YS)	Eika bankene med et par unntak
SpareBank 1 Nord-Norge	Sparebanken Møre	Danske Bank (Akademikerne)	Handelsbanken	Bulder	NORDirekte	DSS
SpareBank 1 Østfold Akershus	Sparebanken Øst	DNB	Jbf bank og forsikring	Himla	Nybygger.no	Lokalbankalliansen
SpareBank 1 Østlandet	Sparebanken Sogn og Fjordane	DNB (Bate)	Landkreditt	KLP	OBOS Banken	Alle andre banker ikke nevnt i andre kategorier
SpareBank 1 SMN	Sparebanken Sør	DNB (Sykepleierforbundet)	Nordea	Nordea Direct	Sbanken	
SpareBank 1 Sørøst-Norge	Sparebanken Vest	DNB (TOBB)	SEB	Nordea Direct (NAL)	Storebrand	
				Nordea Direct (Unio)		

4. Data og metode

Data og metode (2/2)

Lønnsomhet

Lønnsomhetskalkylene forsøker å estimere ROE for bankenes boliglånsvirksomhet isolert sett. Hovedelementene i kalkylen er beregnet som følger:

- 1 Utlånsrenter**
Gjennomsnittlig boliglånsrente for eksisterende lån med pant i bolig til husholdninger for aktuell periode (kilde: SSB). I tillegg benyttes Hayon Analytics' gjennomsnittrente for hhv. IRB og standardbanker for å differensiere disse f.o.m. 2021. Dette kalkyleelementet oppdateres hvert kvartal.
- 2 Fundingkost**
Funding blend er estimert basert på selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall). All OMF-finansiering gjennom boligkreditt tilskrives boliglånsvirksomheten, i tillegg til en estimert andel av PM-innskudd. Bundet egenkapital er beregnet ut i fra observert kapitaldekning som andel av risikovektede eiendeler for bankene totalt sett, gjennomsnittlige observerte risikovekter for boliglånsmassen, samt estimert operasjonell- og markedsrisiko for boliglånsvirksomheten. Andelen senior funding er beregnet som maksimum av residualet etter øvrige fundingkilder og minimum MREL-krav. Estimert funding blend oppdateres kun årlig, mens kostnaden til hver fundingkilde oppdateres hvert kvartal. For kostnaden på OMF-finansiering i et kvartal så benyttes gjennomsnittlig NIBOR 3M + spread for en 90-dagers periode som begynner 45 dager før kvartalet, iht. 3 mnd innlåsning av rentenivå. (Kilder: SSB, selskapsrapporter, DNB Markets)
- 3 Operasjonelle kostnader**
Opex er beregnet som den andel av operasjonelle PM-kostnader som kan tilskrives boliglånsvirksomheten. PM-kostnader er basert på selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall), mens andelen av disse kostnadene som kan henføres boliglånsvirksomheten er basert på Emendors bransjeinnsikt og estimer. Oppdateres årlig.
- 4 Tap**
Hentet fra selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall). Oppdateres årlig.

Markedsandeler

Markedsandeler er estimert og det kan forekomme over- og underestimat som resultat av forskjeller i rapportering og tilgjengelighet av data fra bank til bank.

Om Hayon Analytics og Emendor Advisors



Hayon er et norsk fintech-selskap som leverer analyse- og leadsløsninger innenfor boliglånsmarkedet. Selskapet leverer Hayon Analytics, et interaktivt analyseverktøy for boliglånsmarkedet og andre bankprodukter. Verktøyet er bygget i Microsoft Power BI og gir unik innsikt i verifisert rente- og lånedata for ulike brukersegmenter.

Aggregerte brukerdata kommer fra forbrukertjenesten Renteradar som også drives Hayon. Renteradar har over 90 000 registrerte brukere med boliglån i Norge som bruker tjenesten for å orientere seg i boliglånsmarkedet.

I Hayon Analytics er også listepriser på boliglån, innskudd og smålån fra Finansportalen tilgjengeliggjort for analyser og oppdateres flere ganger daglig. I tillegg leverer Hayon en varslingstjeneste på mail om markedsendringer og børspressemeldinger fra banker.



Emendor er et spesialisert rådgivningsselskap med bred erfaring innen finans og dyp innsikt i boliglånsmarkedet. Vi har gjennom flere år bygget opp omfattende interne databaser og analysemetodikk, og gjennomført både strategiske og analytiske prosjekter med diverse aktører innen boliglåns- og refinansieringsmarkedet.

Gjennom vår kombinasjon av erfaring fra operativ toppledelse og rådgivning er vi i stand til raskt å identifisere kjernen i virksomhetens utfordringer og utforme gjennomførbare løsninger skreddersydd til den enkelte kunde.